

Årsredovisning 2025

Brf Ernst Torulfsgatan 4

769608-9759



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ernst Torulfsgatan 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 97:2	2003	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 791 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 911 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Olin	Ordförande
Adam Scherdin	Styrelseledamot
Madelene Olsson	Styrelseledamot
Magdalena Rhedin	Styrelseledamot
Ebba Öberg	Suppleant

Valberedning

Julia Wassberg
Louise Sandzén

Firmateckning

Bostadsrättsföreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sören Maxén Revisor Gothia Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 1986 ● ROT renovering - Avl. stammar, elledningar, fönster
- 2004 ● Tvättstugan; TM+avfuktare - nya tvättmaskiner & avfuktare
- 2005 ● Avloppsrör spolning - spolning & filmning avloppsrör
Badrumsrenovering - nya ytskikt i samtliga badrum
- 2006 ● Frånluftsfläktar utbyte - utbyte samtliga frånluftsfläktar
Fönstermålning - målning & renovering fönster
- 2008 ● Yttertak omläggning - nya pannor, papp & läkt
- 2012 ● Porttelefonanläggning utbyte - ny porttelefonanläggning
- 2013 ● Fiber installation - fiberinstallation i alla lägenheter
- 2014 ● Balkongbyggnation - nya balkonger väster + altaner öster
- 2015 ● Fönsterbyte - Väster+Söder+Etageplan mot Öster
- 2016 ● Tvättstuga; Avfuktare - ny avfuktare
- 2017 ● OVK Ventilationskontroll - rensning & kontroll ventilation
Avloppsrör spolning - spolning och filmning avloppsrör
Garagedörrar renovering - renovering av två garagedörrar
Parkeringsplatser - uppförande av fyra p-platser
Fönstermålning - målning fönster öster + norr
Tvättstuga; Torktumlare - ny torktumlare
- 2018 ● Armaturer utbyte - nya armaturer utanför garage & cykelrum samt vid förråd
Målning garagedörrar - målning av garagedörrar
- 2019 ● VVC pump utbyte - VVC pump bytt
Dagvattenrör spolning - dagvattenrör baksida; spolning & filmning
Radiatorer underhåll - utbyte trasiga ventiler +termostater
- 2020 ● Tvättstuga; Målning - målning och underhåll tvättstugans tambur
Dagvattenavrinning - Installation dagvattenränna vid garage södra gaveln

- 2020 ● Armaturer utbyte - nya LED armaturer entréer & källare
- 2021 ● Värmeanläggning underhåll - Byte crk.pump+exp.kärl+avgasare
Radiatorer underhåll - byte ventiler + termostater samt injustering av flöde
- 2023 ● Byte vattenmätare - neddimensionering till QN6 konsoll
- 2024 ● OVK - Ventilationskontroll
Nya kärlskåp för avfall
- 2025 ● Nya Entrétak
Armaturer utbyte - nya LED armaturer tvättstuga
Målning av garageportar
Fasadrenovering (Ny putsfasad - nord+väster+syd, putslagning av fasad - öster, målning av fasad och takfot, åtgärd av sockel, nya stuprör, målning av betongbalkonger, nya fönsterbleck - nord+väster+syd.)

Planerade underhåll

- 2026 ● Kärlskåp för fastighetsnära förpackningsinsamling
Åtgärder av markytor - mot fastighetens framsida

Avtal med leverantörer

Digital TV & Bredband via fiber	Telia
Ek förvaltning & Lgh förteckning	NABO
Teknisk förvaltning	Optimal Service Väst AB

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetsutrymmen;

Uteplats

Tvättstuga

Cykelrum

Föreningens medlemmar sköter själva snöröjning & halkbekämpning runt fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket främst beror på en omfattande fasadrenovering. Förlusten påverkar inte föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Medel har ianspråkstagits från yttre fond och besparingar i form av likvida medel.

Enligt Styrelsens beslut gjordes ingen justering av årsavgiften 2025 och ingen avgiftsjustering är planerad i budget för 2026.

Förändringar i avtal

Föreningens tomträttsavgäld omförhandlad under året för att gälla f.o.m DEC - 2026 (för kommande 10-år)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

41

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 822 082	1 822 434	1 822 740	1 525 114
Resultat efter fin. poster	-2 353 030	7 790	95 399	15 122
Soliditet (%)	53	58	57	58
Yttre fond	1 563 781	1 351 248	996 248	916 142
Taxeringsvärde	40 428 000	45 600 000	45 600 000	45 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	978	978	978	815
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	96,0	95,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 439	5 506	5 573	5 640
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 097	5 506	5 573	5 640
Sparande / kvm totalyta, kr	303	251	257	213
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	23	24	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	133	142	126	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	49	42	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	214	192	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,26	4,13	1,88
Räntekänslighet (%)	5,56	5,63	5,70	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket främst beror på en omfattande fasadrenovering. Förlusten påverkar inte föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Medel har ianspråkstagits från yttre fond och besparingar i form av likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	11 705 850	-	-	11 705 850
Upplåtelseavgifter	852 179	-	-	852 179
Fond, yttre underhåll	1 351 248	-	212 533	1 563 781
Direkt kapitaltillskott	2 494 194	-	-	2 494 194
Balanserat resultat	-2 330 941	7 790	-212 533	-2 535 684
Årets resultat	7 790	-7 790	-2 353 030	-2 353 030
Eget kapital	14 080 320	0	-2 353 030	11 727 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 535 684
Årets resultat	-2 353 030
Totalt	-4 888 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	355 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 459 387
Att ytterligare avsättning till yttre fond enligt förslag	24 200
Balanseras i ny räkning	-3 808 528
	-4 888 715

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 822 082	1 822 434
Övriga rörelseintäkter	3	2 826	1 318
Summa rörelseintäkter		1 824 908	1 823 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 442 133	-959 179
Övriga externa kostnader	9	-85 255	-83 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 492	-372 224
Summa rörelsekostnader		-3 902 880	-1 414 955
RÖRELSERESULTAT		-2 077 971	408 797
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 041	22 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-282 100	-423 293
Summa finansiella poster		-275 059	-401 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 353 030	7 790
ÅRETS RESULTAT		-2 353 030	7 790

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 20	20 452 876	20 815 324
Markanläggningar	12	37 839	41 079
Maskiner och inventarier	13	81 665	91 469
Pågående projekt	14	230 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 802 379	20 947 871
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 805 179	20 950 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 480	8 530
Övriga fordringar	16	1 376 596	3 310 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	80 995	82 581
Summa kortfristiga fordringar		1 462 071	3 401 227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 462 071	3 401 227
SUMMA TILLGÅNGAR		22 267 250	24 351 899

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 052 223	15 052 223
Fond för yttre underhåll		1 563 781	1 351 248
Summa bundet eget kapital		16 616 004	16 403 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 535 684	-2 330 941
Årets resultat		-2 353 030	7 790
Summa fritt eget kapital		-4 888 715	-2 323 151
SUMMA EGET KAPITAL		11 727 289	14 080 320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	9 741 000
Summa långfristiga skulder		0	9 741 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 741 000	120 000
Leverantörsskulder		487 384	113 239
Skatteskulder		96 192	90 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	215 385	207 208
Summa kortfristiga skulder		10 539 961	530 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 267 250	24 351 899

✓

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 077 971	408 797
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	375 492	372 224
Erhållen ränta	7 041	21 243
Erlagd ränta	-282 243	-432 787
Erhållen utdelning	0	1 042
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 977 681	370 519
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 502	60 059
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	388 525	-22 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 582 654	408 071
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-230 000	-98 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-230 000	-98 005
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 932 654	190 066
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 309 167	3 119 101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 376 513	3 309 167

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ernst Torulfsgatan 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 %
Fastighetsförbättringar	1,50 - 2,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 726 932	1 726 932
Övriga årsavgifter	24 200	24 288
Hysesintäkter, p-platser	63 360	65 160
Hysesintäkter, lokaler	5 760	5 760
Övriga intäkter	1 830	294
Summa	1 822 082	1 822 434

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övrig intäkt 1	2 827	0
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Försäkringsersättning	0	1 318
Summa	2 826	1 318

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	74 797	83 296
Städning	36 570	34 860
Besiktning och service	30 861	44 593
Trädgårdsarbete	11 987	2 982
Snöskottning	1 050	10 144
Övrigt	0	957
Summa	155 265	176 832

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	7 500	1 640
Dörrar och lås/porttele	0	6 112
VA	5 654	0
Värme	1 438	7 335
Ventilation	2 719	13 362
Summa	17 311	28 449

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	2 557 149	68 750
Summa	2 557 149	68 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	41 643	41 609
Uppvärmning	254 349	253 971
Vatten	103 641	87 288
Sophämtning	37 970	33 747
Summa	437 603	416 615

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 309	25 949
Tomträttsavgälder	120 000	120 000
Bredband/Kabeltv	76 944	76 944
Fastighetsskatt	50 552	45 640
Summa	274 805	268 533

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	23 457	27 812
Revisionsarvoden	21 250	18 988
Ekonomisk förvaltning	40 548	36 752
Summa	85 255	83 552

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	280 595	422 256
Övriga räntekostnader	1 505	1 037
Summa	282 100	423 293

P

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 702 334	26 702 334
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 702 334	26 702 334
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 887 010	-5 524 562
Årets avskrivning	-362 448	-362 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 249 458	-5 887 010
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 452 876	20 815 324
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 370 349</i>	<i>3 370 349</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 228 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	21 200 000
Summa	40 428 000	45 600 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 853	64 853
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 853	64 853
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 774	-20 534
Årets avskrivning	-3 240	-3 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 014	-23 774
Utgående restvärde enligt plan	37 839	41 079

A

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 005	0
Årets inköp	0	98 005
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 005	98 005
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 536	0
Årets avskrivning	-9 804	-6 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 340	-6 536
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 665	91 469

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	2 769 649	98 005
Omklassificeringar	-2 539 649	-98 005
Summa pågående arbeten	230 000	0

Kvarvarande belopp om 230 000 kr avser osäkert belopp att betala då entreprenören Lamendo har gått i konkurs. Från beloppet har vite enligt avtal dragits av. Innehållna betalningar till leverantören pga tvisten ligger som leverantörsskuld, vitet är ej bokfört som intäkt.

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23	949
Nabo Klientmedelskonto	400 458	2 224 757
Borgo	976 055	1 084 410
Avräkningskonto, eko. förvaltning	60	0
Summa	1 376 596	3 310 116

A

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 860	31 333
Försäkringspremier	11 571	11 111
Tomträtt	30 000	30 000
Förvaltning	11 564	10 137
Summa	80 995	82 581

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-12-16	2,86 %	9 741 000	9 861 000
Summa			9 741 000	9 861 000
Varav kortfristig del			9 741 000	120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 141 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 825	2 678
El	1 530	1 605
Uppvärmning	30 434	32 687
Vatten	13 293	6 792
Utgiftsräntor	11 608	11 751
Förutbetalda avgifter/hyror	151 695	151 695
Summa	215 385	207 208

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000

R

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

GÖTEBORG, 2026-04-08


Ort och datum



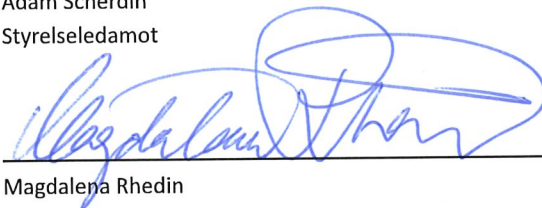
Christian Olin
Ordförande



Madelene Olsson
Styrelseledamot

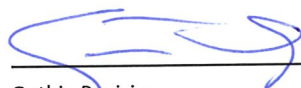


Adam Scherdin
Styrelseledamot



Magdalena Rhedin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-16



Gothia Revision
Sören Maxén
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ernst Torulfsgatan 4

Org.nr 769608-9759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ernst Torulfsgatan 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ernst Torulfsgatan 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 16 april 2026



Sören Maxén
Auktoriserad revisor